

租約到期或提前終止, 房客不遷戶籍, 該怎麼辦？

文:李琬鈴 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2023-06-09

本文

租約到期後房客不遷戶籍，房東該怎麼辦？

* 這裡討論的是房客將房屋用於「居住」，不包含營業用

房東可以向戶政事務所申請將房客戶籍「逕遷戶所」

就是把房客的戶籍遷到戶政事務所



注意，因為逕遷戶所必須以「全戶」為對象，最初簽約時建議請房客以「單獨生活戶」遷入戶籍，不要以「共同生活戶」遷入，才能使用這個方法！

戶籍法 § 3 I、II；戶籍法施行細則 § 3

「逕遷戶所」的流程

房屋所有權人或地方自治機關檢附證明文件提出申請

房屋所有權狀 + 房客已無居住事實的證明文件
(例如有定租期的租賃契約)

除了臨櫃申請，也可以在內政部戶政司網站線上申辦！

戶籍法 § 48

戶政事務所會先查證，確認房客確實已無居住事實後……

如果可以查知房客的現居地

戶政事務所會發函，催告房客至戶政事務所辦理將戶籍遷到現居地址；逾期不辦理，戶政事務所就會依職權直接將房客戶籍遷至現居地址

戶籍法 § 48、48之2 ⑦

如果無法查知房客的現居地

戶政事務所會先依職權將房客戶籍遷到戶政事務所，並通報警察機關

戶籍法 § 50 I；戶籍法施行細則 § 19 V

被逕遷戶所的房客，日後到戶政事務所辦理事務時（例如結婚登記），戶政事務所會先要求將房客遷至現居地，並可處 300 ~ 900 元罰鍰

戶籍法 § 79

法律百科
Legispedia

圖1 租約到期後房客不遷戶籍，房東該怎麼辦？

資料來源：李琬鈴 / 繪圖：Yen

一、房東可以將房客「逕遷戶所」（見圖1）

依「租賃住宅市場發展及管理條例」，以及內政部公告的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，房東不得禁止房客遷入戶籍^[1]，但萬一租約到期或提前終止，房客人搬走了，卻遲遲不遷出戶籍，除了房客的私人信件一直寄來，甚至想申請恢復自用住宅的優惠稅率，還要另外提出房客沒有承租的證明，讓房東不堪其擾，該怎麼辦呢？

其實，房東可以自力救濟，向戶政事務所申請將房客戶籍「逕遷戶所」（也就是把房客的戶籍遷到戶政事務所），解決這個棘手問題。附帶提醒，本文討論的是房客將房屋用於「居住」的情形，若是做生意、營業用，請見李琬鈴（2023），《租賃關係消滅，房客不遷出營業登記，該怎麼辦？》。

二、逕遷戶所的前提：房客必須是「單獨生活戶」

房客遷入戶籍時，可以用「共同生活戶」或「單獨生活戶」將戶籍遷入租屋處^[2]。所謂共同生活戶，是指房客以「寄居人」的身分與房屋所有權人共同一戶；單獨生活戶，則是指房客單獨為一戶，獨立生活。

而依戶籍法規定，設籍人必須「全戶遷出戶籍地」，房屋所有權人才能向戶政事務所申請將「全戶戶籍遷至戶政事務所^[3]」。也就是逕遷戶所必須以「全戶」為對象，不能僅將戶內部分人口遷出戶籍。假設房客與房東是共同生活戶，當房客遷離時，戶內其餘人口（房東、房東的家屬）仍在戶籍地，不符合「全戶遷離戶籍地」的要件，也就無法將房客戶籍逕遷戶所。

所以要先提醒房東，雖然法律規定不能禁止房客遷入戶籍，但訂立租約時可要求房客以「單獨生活戶」遷入戶籍，這樣當房客搬離時，就等於全戶皆已遷離，房東就可以自力救濟，申請將房客全戶戶籍逕遷戶所。

三、申請逕遷戶所要如何辦理？

（一）臨櫃申請

房東應提出下列文件^[4]，向房屋所在地的戶政事務所申請：

1. 房屋所有權狀，證明自己是房屋所有權人；以及
2. 房客已無居住事實的證明文件：例如定有租期的租賃契約書、雙方簽定的租約終止同意書，或房東催告房客盡快遷出戶籍的書面證據（例如LINE對話或電話簡訊、存證信函等）。

（二）線上申辦

除了臨櫃申請外，房東也可以至內政部戶政司網站線上申辦逕遷戶所。

四、逕遷戶所的流程，分為兩種情況

戶政事務所收到申請後，會就「房客於戶籍地已無居住事實」，以及「房客可能的現居地址」兩方面進行查證^[5]，查證後可能會有兩種結果：

(一) 確認房客已無居住事實，並已查知房客現居地址^[6]

此時戶政事務所會發函通知、限期催告房客本人至戶政事務所辦理將戶籍遷出至現居地址，若房客逾期不辦理，戶政事務所就會依職權，直接將房客的戶籍遷至現居地址。

(二) 確認房客已無居住事實，但無法查知房客現居地址

此時戶政事務所會先將房客戶籍直接遷到戶政事務所，並通報警察機關^[7]。

這裡須注意，逕遷戶所的處理時間，自房東申請日起算至戶政事務所依職權將房客戶籍逕遷戶所，可能至少要等3個月又30天。

為什麼要這麼久呢？因為法令規定遷出戶籍地址3個月以上，才需要辦理遷出登記，且辦理期限是事件發生或確定後的30天內^[8]。等到期限屆滿，確認房客都沒有來辦理，戶政事務所才可將房客的戶籍遷出^[9]。

除非房東有辦法提出確切證據證明房客遷出日期，才會從房客遷出日起算；但如果房東無法證明，戶政事務所將會以房東申請逕遷戶所的申請日起算，經過3個月又30天後，才將房客戶籍逕遷戶所。

五、被逕遷戶所的房客，將受罰鍰

另一方面，搬離租屋處卻不主動將戶籍遷出的房客，如果最後被戶政事務所依職權逕遷戶所，戶政事務所得處以新臺幣300元至900元罰鍰^[10]。有朝一日，房客現身至戶政事務所辦理戶政相關事務時（例如結婚登記、出生登記、申請育兒津貼），戶政事務所除要求房客將戶籍遷至現居地外，並得依戶籍法規定處以罰鍰。

註腳

[1] 本文相關內容曾刊於民間公證人安信聯合事務所（2021），《房客、前屋主不遷戶籍，有法可解！》，由作者增修後授權法律百科刊登。

租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項：「租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。」

「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（2020/9/1）貳、不得記載事項第4點：「不得記載承租人不得遷入戶籍。」

[2] 戶籍法第3條第1項、第2項：「

I 戶籍登記，以戶為單位。

II 在一家，或同一處所同一主管人之下共同生活，或經營共同事業者為一戶，以家長或主管人為戶長；單獨生活者，得為一戶並為戶長。」

戶籍法施行細則第3條：「

I 戶之區分如下：

一、共同生活戶：在同一家或同一處所共同生活之普通住戶。

二、共同事業戶：在同一處所同一主管人之下經營共同事業之工廠、商店、寺廟、機關、學校或其他公私場所。

三、單獨生活戶：單獨居住一處所而獨立生活者。

II 同一處所有性質不同之戶並存者，應依其性質分別立戶。共同事業戶有名稱者，應標明其名稱。

[戶籍法施行細則第4條](#)第1項：「共同生活戶內之人口，其排列次序如下：

一、戶長。

二、戶長之配偶。

三、戶長之直系尊親屬。

四、戶長之直系卑親屬。

五、戶長之旁系親屬。

六、其他家屬。

七、寄居人。」

[3] [戶籍法第50條](#)第1項：「全戶遷離戶籍地，未於法定期間申請遷徙登記，無法催告，經房屋所有權人、管理機關、地方自治機關申請或無人申請時，戶政事務所得將其全戶戶籍暫遷至該戶政事務所。」

[4] 內政部戶政司全球資訊網 (n.d) ，《[線上申辦全戶戶籍暫遷至戶政事務所注意事項](#)》。

[5] 經筆者電詢戶政事務所得知，戶政事務所的查證方式包括：派員實地勘查房客於戶籍地有無居住事實，再藉由房客本人或其親屬辦理戶政時留存的聯絡電話，聯繫房客本人或親屬；或洽詢健保局查明房客可能的現居地址，並由現居地的戶政事務所派員實地查訪是否已遷徙至該處。

[6] [戶籍法第48條](#)：「

I 戶籍登記之申請，應於事件發生或確定後三十日內為之。但出生登記至遲應於六十日內為之。

II 前項戶籍登記之申請逾期者，戶政事務所仍應受理。

III 戶政事務所查有不於法定期間申請者，應以書面催告應為申請之人。」

[戶籍法第48條之2](#)第7款：「下列戶籍登記，經催告仍不申請者，戶政事務所應逕行為之：……七、遷徙登記。」

[7] [戶籍法第50條](#)第1項。

[戶籍法施行細則第19條](#)第5項：「戶政事務所依本法第五十條第一項規定逕為登記者，應將其全戶戶籍暫遷至該戶政事務所並註明地址，同時通報警察機關。」

[8] [戶籍法第16條](#)第1項：「遷出原鄉（鎮、市、區）三個月以上，應為遷出登記。但法律另有規定、因服兵役、國內就學、入矯正機關收容、入住長期照顧機構或其他類似場所者，得不為遷出登記。」

[戶籍法第48條](#)第1項。

[9] [戶籍法第50條](#)第1項。

[10] [戶籍法第79條](#)：「無正當理由，違反第四十八條第一項規定，未於法定期間為戶籍登記之申請者，處新臺幣三百元以上九百元以下罰鍰；經催告而仍不為申請者，處新臺幣九百元罰鍰。」

延伸閱讀

李琬鈴（2022），《「公益出租人」有哪些稅賦優惠？如何申請？該注意什麼？》。

喬正一（2022），《如何保障租屋權益？——租約公證簡介》。

標籤

租屋， 戶籍， 逕遷戶所， 單獨生活戶， 共同生活戶